Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnbereich



Wohnküche

Objektnummer: 1939/221614

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,08 m²
Nutzfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,81 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	288.900,00 €
Betriebskosten:	265,88 €
Heizkosten:	47,07 €
USt.:	39,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Habenschuß

IMMOcontra
Schnirchga
1030 Wien

T 050 450 4
H +43 664 1

Gerne steh
Verfügung.



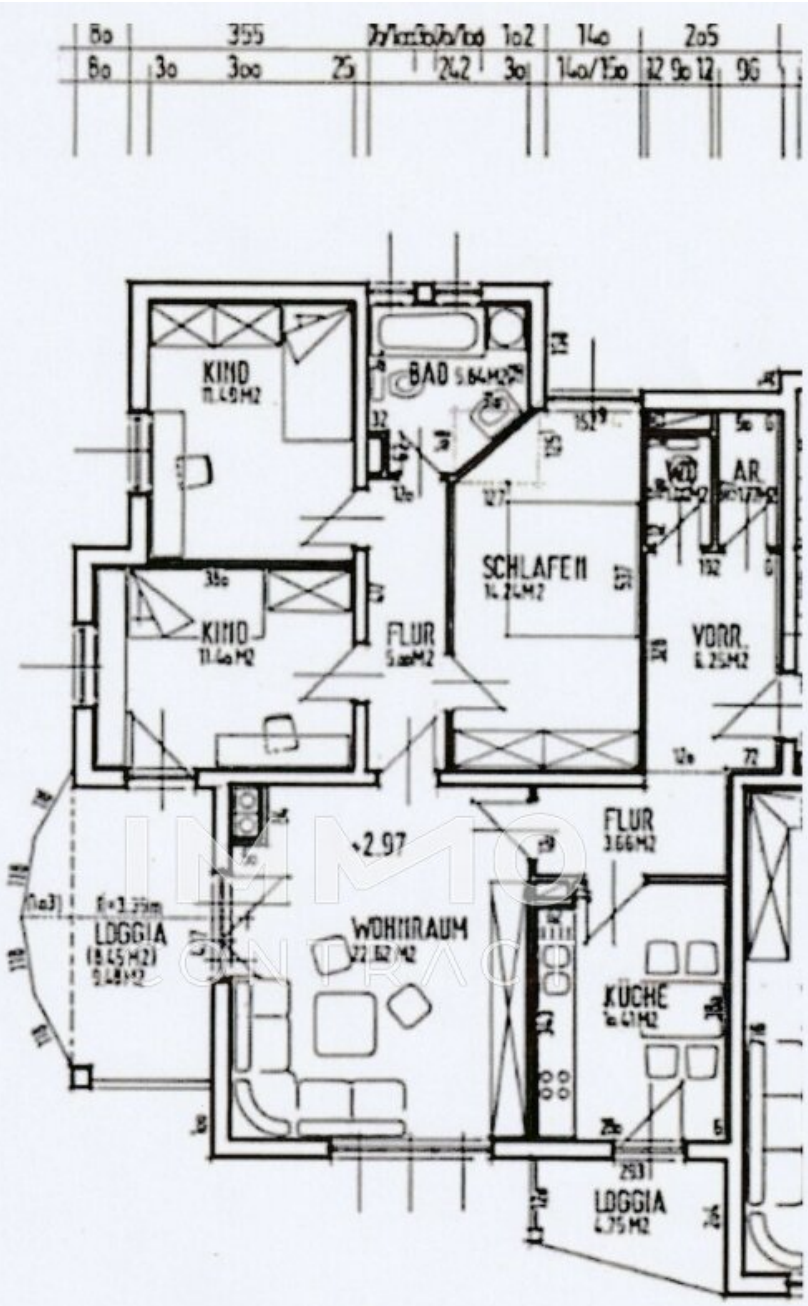
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










KIND
11.49 M2
BAD
SCHLAFEN
14.24 M2
KIND
11.46 M2
FLUR
VORR.
FLUR
3.66 M2
+2.97
LOGGIA
WOHNRAUM
KÜCHE
LOGGIA
4.75 M2

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet ein offenes Wohnkonzept mit drei getrennten Zimmern und 2 Balkone/Loggia. Die Nutzfläche betrgt **107,08 m²**

Der Eingangsbereich führt über den Vorraum mit separatem WC und praktischem Abstellraum in den großzügigen Wohnbereich. Im Zuge der Modernisierung 2019 wurde die Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt. Dadurch entstand ein offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, der heute den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die vorhandene Einbauküche ist direkt in diesen Bereich integriert.

Über einen separaten Flur gelangt man in den privaten Teil der Wohnung mit drei getrennten Zimmern und Badezimmer. Diese klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug macht die Raumaufteilung besonders für Familien und Paare mit Platzbedarf interessant.

Die westseitigen Außenflächen schaffen einen direkten Bezug ins Grün; zusätzlich steht ein südseitiger Außenbereich beim Küchenbereich zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem ein **8,81 m² großes Kellerabteil** sowie ein zugewiesener Freiparkplatz. Gemeinschaftsgarten und Spielplatz ergänzen das Angebot.

Fakten im Überblick

- Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss, kein Lift
- Nutzfläche: **107,08 m²**
- davon Innenfläche: **93,58 m²**
- 4 Zimmer: offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich und 3 separate Zimmer
- zwei Balkone / Loggiaflächen
- Kellerabteil: **8,81 m²**
- zugewiesener Freiparkplatz

- Gemeinschaftsgarten und Spielplatz

- Wohnhaus Baujahr **1996**

- Modernisierung **2019**: Bad, WC und Böden sowie Öffnung der Küche zum Wohnbereich

- zentrale Gasheizung; Warmwasser dezentral über Elektroboiler

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der großzügigen Raumaufteilung und den unterschiedlichen Außenbereichen.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap